

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WANG ON PROPERTIES LIMITED

宏安地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1243)

**截至二零一八年九月三十日止六個月之
中期業績公佈**

中期財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一八年 (未經審核) 百萬港元	二零一七年 (未經審核) 百萬港元	
收入	2,730	12	+22,650%
毛利	1,083	10	+10,730%
股東應佔純利	550	904	-39%
每股盈利(港仙)			
基本	3.62	5.95	-39%
攤薄	3.62	5.95	-39%
	於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零一八年 三月三十一日 (已審核) 百萬港元	
總資產淨值	4,753	4,184	+14%
每股資產淨值(港元)	0.31	0.28	+11%

中期業績

Wang On Properties Limited宏安地產有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一七年同期之比較數字。本中期簡明綜合財務報表並未經審核，惟已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入	4	2,729,749	12,071
銷售成本		<u>(1,646,775)</u>	<u>(1,801)</u>
毛利		1,082,974	10,270
其他收入及收益淨額	4	32,597	930,934
銷售及分銷開支		(106,731)	(11,290)
行政開支		(69,145)	(50,008)
融資成本	5	(44,341)	(29,407)
投資物業公平值收益淨額		43,000	52,938
應佔合營企業之虧損		(10,458)	(710)
撥回發展中物業之撇減		<u>88,856</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	6	1,016,752	902,727
所得稅抵免／(開支)	7	<u>(154,614)</u>	<u>1,325</u>
本期間溢利及全面收益總額		<u>862,138</u>	<u>904,052</u>
應佔溢利及全面收益總額：			
母公司擁有人		550,269	903,850
非控股權益		<u>311,869</u>	<u>202</u>
		<u>862,138</u>	<u>904,052</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>3.62港仙</u>	<u>5.95港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		93,637	95,476
投資物業		782,000	759,000
發展中物業		1,538,131	152,997
投資合營企業		1,312,619	1,413,350
應收貸款		600,000	600,000
其他應收款項		355,964	7,320
遞延稅項資產		15,640	18,592
總非流動資產		<u>4,697,991</u>	<u>3,046,735</u>
流動資產			
發展中物業		2,335,825	2,599,460
持作出售物業		720,501	719,080
合約資產		40,384	—
預付款項、按金及其他應收款項		1,408,846	1,463,650
可收回稅項		260	260
現金及現金等同項目		1,659,177	1,553,803
		<u>6,164,993</u>	<u>6,336,253</u>
分類為持作出售之出售附屬公司資產		<u>—</u>	<u>764,714</u>
總流動資產		<u>6,164,993</u>	<u>7,100,967</u>
流動負債			
應付賬款	10	154,950	159,187
其他應付款項及應計費用		45,354	32,814
合約負債		1,413,557	
已收按金及預收款項		3,066	2,276,270
計息銀行及其他貸款		1,971,874	537,402
應付稅項		234,775	84,037
		<u>3,823,576</u>	<u>3,089,710</u>
分類為持作出售資產之直接相關負債		<u>—</u>	<u>311,322</u>
總流動負債		<u>3,823,576</u>	<u>3,401,032</u>

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值	<u>2,341,417</u>	<u>3,699,935</u>
總資產減流動負債	<u>7,039,408</u>	<u>6,746,670</u>
非流動負債		
其他應付款項	164,959	164,958
計息銀行及其他貸款	2,120,490	2,397,053
遞延稅項負債	<u>608</u>	<u>745</u>
總非流動負債	<u>2,286,057</u>	<u>2,562,756</u>
資產淨值	<u><u>4,753,351</u></u>	<u><u>4,183,914</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	15,200	15,200
儲備	<u>4,496,134</u>	<u>4,044,544</u>
	<u>4,511,334</u>	<u>4,059,744</u>
非控股權益	<u>242,017</u>	<u>124,170</u>
權益總額	<u><u>4,753,351</u></u>	<u><u>4,183,914</u></u>

簡明綜合財務報表附註

二零一八年九月三十日

1. 編製基準

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所規定之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

本集團於編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表時所採用的會計政策及編製基準與本集團根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製之截至二零一八年三月三十一日止年度經審核財務報表所採用者一致，惟下文附註2所披露採用新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

除按公平值計量的投資物業外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有註明者外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，所有數值均湊整至千位數。

2. 會計政策之變動及披露

本集團已於本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號(修訂)	股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號(修訂)	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收入
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂)

除下文所釋有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號(修訂)之影響外，採納上述經修訂準則對未經審核簡明綜合中期財務報表並無重大財務影響。

該等變動之性質及影響披露如下：

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團已根據過渡規定就於二零一八年四月一日存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料及已確認初次應用的累計影響，作為於二零一八年四月一日的期初權益的調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號呈報。影響涉及分類及計量以及減值規定，概述如下：

(a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公平值加交易成本(如屬並非按公平值計入損益的金融資產)計量金融資產。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具其後按公平值計入損益或按攤銷成本計量。分類乃基於兩個標準作出：本集團管理資產的業務模式；及工具合約現金流量是否指就未償還本金的「純粹本金及利息付款」(「SPPI標準」)。

本集團債務金融資產的新分類及計量如下：

按攤銷成本計量且目的為持有金融資產以收取符合SPPI標準的合約現金流量的業務模式內持有的債務工具。

本集團業務模式的評估於初次應用日期二零一八年四月一日進行，然後追溯應用至於二零一八年四月一日前尚未取消確認的該等金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初始確認資產時的事實及情況進行。

本集團金融負債的會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號的規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公平值計量的金融工具，而公平值變動於損益表內確認。

採納香港財務報告準則第9號對本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之金融資產的分類及計量並無重大影響。

(b) 金融資產減值

香港財務報告準則第9號規定根據香港財務報告準則第9號不按公平值計入損益進行會計處理的合約資產、按金、應收貸款及其他應收款項的減值，應基於十二個月基準或全期基準按預期信貸虧損模式入賬。本集團運用簡化的方法，根據其所有合約資產及按金於餘下存續期內之所有現金短欠差額之現值，估計於整個存續期之預期虧損並將之記錄入賬。本集團就估計其貸款及其他應收款項之預期信貸虧損進行了詳細分析，當中考慮所有合理及輔助資料，包括具前瞻性元素之資料。採納香港財務報告準則第9號對本集團之金融資產的減值並無重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其適用於與客戶訂約產生的所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將客戶合約收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於與其客戶所訂合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的增加成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。

本集團已採納香港財務報告準則第15號，使用經修訂追溯法讓本集團確認初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為於二零一八年四月一日的期初保留溢利結餘的調整。本集團就已完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列於二零一八年四月一日前完成的合約，因此並無重列比較數字。

出售物業

(a) 收入確認時間

收入乃於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權將經過一段時間轉移：

- 提供客戶收到且同時消耗的所有利益；或
- 本集團履約時創造並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創造對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行權利收回至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合約成本作為各合約的總估計成本的百分比。

本集團於香港出售竣工物業。本集團採納香港財務報告準則第15號所產生之影響概述如下：

在以前年度，出售竣工物業於物業擁有權之重大風險及回報轉讓予買方時確認（前提是本集團對該等物業並無保留一般與擁有權有關之管理權或實際控制權），即相關物業建設已竣工及物業已根據銷售協議交付予買方，且可合理確定相關應收款項之可收回性時確認。

於採納香港財務報告準則第15號後，出售竣工物業之收入將於對物業之控制權轉移予買方時確認。須進行判斷以評估控制權是否隨時間或於某個時間點轉移。就本集團由於合約限制而無其他用途且本集團有可強制執行權利獲得客戶就迄今已完成履約之付款之物業，本集團將應用輸入法衡量進度，隨時間達成履約責任而確認收入。

本集團已評估，本集團所使用之銷售協議大致上屬標準協議，而就使用標準買賣協議進行之竣工前銷售而言，本集團根據香港財務報告準則第15號並無可強制執行權利獲得迄今已完成履約之付款，故並不符合隨時間確認收入之標準。本集團於其向買方交付物業之時方會確認銷售竣工物業。

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將與本集團預售物業有關銷售的自客戶收取的銷售所得款項，於綜合財務狀況表內呈列為預收款項。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就具有重大融資成份的自客戶所得銷售所得款項的利息確認合約負債。如果時間段為一年或更短，本集團選擇應用實際權宜的方法，並且不確認客戶重大融資成份的影響。此外，已將已收客戶的墊付代價，由已收按金及預收款項重新分類為合約負債。採納香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日的期初保留溢利並無重大影響。先前分類為已收按金及預收款項的預收款項2,257,289,000港元已於二零一八年四月一日重新分類為合約負債。

(b) 銷售佣金

本集團與物業買方簽訂買賣協議後向銷售代理支付佣金。於採納香港財務報告準則第15號後，獲取合約之增加成本(包括銷售佣金)如可收回，則撥充資本作為資產，並將按與轉移相關物業予客戶一致之方式有系統地攤銷。採納香港財務報告準則第15號前，本集團資本化銷售佣金為資產直至其於損益賬確認(同時確認相關竣工物業所得收入)。因此，採納香港財務報告準則第15號對於相關期間確認銷售佣金並無造成重大影響及對二零一八年四月一日的期初保留溢利並無重大影響。先前分類為預付款項、按金及其他應收款項的預付銷售佣金67,256,000港元已於二零一八年四月一日重新分類為合約資產。

(c) 出售竣工物業之融資部分

香港財務報告準則第15號要求物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部分與收入分開入賬，惟於付款與物業交付之間為期少於一年之實際可行情況除外。目前，(i)如物業買方選擇於簽訂臨時買賣協議120至180日內全額支付購買價格，則本集團向其提供折扣；及(ii)預期本集團項目付款與物業交付之間將為期超過一年。因此，融資部分被視作重大。融資部分之金額於合約開始時作估計，而付款計劃由物業買方使用折現率確認，有關利率將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映，反映本集團之信貸特質以及所提供之任何抵押品或抵押。利息開支於合約負債(預收款項)在客戶合約入賬確認後，方會確認。

經採納香港財務報告準則第15號後，發展中物業增加54,262,000港元，預收款項於二零一八年四月一日相應增加。此外，已收客戶的墊付代價已從預收款項重新分類至合約負債。先前分類為已收按金及預收款項的2,257,289,000港元預收款項，已於二零一八年四月一日重新分類至合約負債。

於二零一八年四月一日，未經審核簡明綜合中期財務報表採用香港財務報告準則第15號的影響概要：

	原報告額 千港元	按香港 財務報告 準則第15號 作調整 千港元	按香港 財務報告 準則第15號 作重新分類 千港元	經調整金額 千港元
(未經審核)				
簡明綜合財務狀況表				
流動資產				
發展中物業	2,599,460	54,262	—	2,653,722
合約資產	—	—	67,256	67,256
預付款項、按金及 其他應收款項	1,463,650	—	(67,256)	1,396,394
流動負債				
合約負債	—	—	2,257,289	2,257,289
已收按金及預收款項	<u>2,276,270</u>	<u>54,262</u>	<u>(2,257,289)</u>	<u>73,243</u>

本集團於本期間並未提早採納已頒佈但尚未生效的任何準則、詮釋或修訂。

3. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；及
- (b) 物業投資分類指投資泊車位、工業及商業物業以供出租或出售。

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／虧損評價，而可報告分類溢利／虧損之計算方式為經調整之除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本及總辦事處及企業開支則不撥入該項計算中。

於截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月，本集團來自外部客戶之收入僅源於其於香港之營運，而於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團之非流動資產位於香港。

有關該等可報告分類資料，連同其相關比較資料載列如下。

可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		總計	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	2,726,074	2,133	3,675	9,938	2,729,749	12,071
其他收入	10,188	927,071	52,205	52,575	62,393	979,646
總計	2,736,262	929,204	55,880	62,513	2,792,142	991,717
分類業績	1,045,116	896,207	51,827	56,210	1,096,943	952,417
對賬：						
銀行存款之利息收入					6,640	4,226
一項應收貸款之利息收入					6,564	—
融資成本					(44,341)	(29,407)
企業及未分配開支					(49,054)	(24,509)
除稅前溢利					1,016,752	902,727
所得稅抵免／(開支)					(154,614)	1,325
本期間溢利					862,138	904,052
其他分類資料：						
折舊	1,809	163	—	—	1,809	163
撥回發展中物業之撇減	88,856	—	—	—	88,856	—
資本開支*	—	134	—	288,700	—	288,834
投資物業公平值收益淨額	—	363	43,000	52,575	43,000	52,938
出售附屬公司之收益淨額	—	457,143	9,140	—	9,140	457,143
重新計量本集團保留 於Wonder Sign Limited 連同其附屬公司(「WS集團」) (作為一間合營企業) 之50%股權之收益	—	467,039	—	—	—	467,039
應佔合營企業之虧損	(10,458)	(710)	—	—	(10,458)	(710)

* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入指出售物業之所得款項及已收及應收投資物業之總租金收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入		
出售物業	2,723,584	—
總租金收入	<u>6,165</u>	<u>12,071</u>
	<u>2,729,749</u>	<u>12,071</u>
其他收入及收益淨額		
銀行存款之利息收入	6,640	4,226
一項應收貸款之利息收入	6,564	—
沒收客戶之按金	3,404	167
出售附屬公司之收益淨額	9,140	457,143
重新計量本集團保留於WS集團 (作為一間合營企業)之50%股權之收益	—	467,039
管理費收入	3,919	2,132
其他	<u>2,930</u>	<u>227</u>
	<u>32,597</u>	<u>930,934</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款利息	63,541	51,324
減：資本化利息	<u>(19,200)</u>	<u>(21,917)</u>
	<u>44,341</u>	<u>29,407</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
出售物業成本	1,645,030	—
折舊	1,809	163
經營租約之最低租金	5,029	5,052
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	<u>1,745</u>	<u>1,801</u>

7. 所得稅

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一七年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
即期—香港		
本期間開支	150,987	636
過往期間撥備不足	—	2
遞延	<u>3,627</u>	<u>(1,963)</u>
本期間之稅項開支/(抵免)總額	<u>154,614</u>	<u>(1,325)</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零一八年九月三十日止六個月每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔本期間溢利550,269,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：903,850,000港元)及普通股加權平均數15,200,000,000股(截至二零一七年九月三十日止六個月：15,200,000,000股)計算。

本集團於截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就該等期間呈列的每股基本盈利作出調整。

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
已付末期股息 — 每股普通股0.65港仙 (二零一七年：無)	<u>98,800</u>	<u>—</u>
已宣佈中期股息	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	30日內	<u>154,950</u>

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

中期股息

董事會並不建議就截至二零一八年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團之收入約為2,729,700,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約12,100,000港元)。收入顯著增加乃主要歸因於薈朗之竣工及交付。於本報告期內，母公司擁有人應佔溢利約為550,300,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約903,900,000港元)。溢利減少主要由於本報告期內，未如去年同期出售一間間接全資附屬公司之獲益及重新計量保留於一間合營企業之50%股權之收益，致確認的其他收入減少，以及扣除薈朗竣工所確認的溢利。有關本集團獨立業務分類之回顧載於下文。

物業發展

於本報告期內，此業務分類收入約為2,726,100,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約2,100,000港元)，主要歸因於薈朗之竣工及交付。本集團擁有該發展項目之60%股權，而有關業績及財務狀況均已於本集團之財務報表內綜合入賬。

薈薈，本集團位於沙田區之第三個住宅項目，位於大埔公路—大圍段(沙田市地段第587號)，已於二零一七年十一月開始預售。於本公佈日期，已推出之306伙單位中共售出305伙，而已訂約銷售額(於竣工及交付後將確認為本集團收入(須經審核方可作實))約為2,100,000,000港元。該項目預期將於二零一九年第一季竣工。

本集團繼成功打造市場熱捧的「The Met.」精品住宅系列後，再獻新猷，與旭輝控股(集團)有限公司攜手合作，推出全新豪華住宅品牌系列「NOUVELLE」，率先為品牌揭開序幕，於油塘崇山街8號及四山街15號之項目正式命名為「maya曦臺」。該項目由兩座住宅大樓及基座商場組成，共提供326伙住宅單位；單位間隔多元化，標準戶型為兩房及三房，另設特色戶。另外，該項目外型簡約時尚，園林設計獨具匠心，加上大型會所，為住戶打造尊貴舒適的生活空間。項目上蓋建設正進行中。本集團擁有該發展項目之50%股權，並負責其項目管理。

本集團與碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的白石項目(沙田市地段第601號)已命名為「Altissimo泓碧」。發展項目為低密度住宅，將合共提供547伙單位，並貫徹集團發展項目理念，提供多元化戶型，切合不同家庭需要。項目不但是理想居停，且俯瞰自然保育區之生態寶庫—海星灣，背靠馬鞍山郊野公園，遠眺八仙嶺翠巒景致，白石高爾夫球練習場亦是咫尺之遙，再配以頂級建築用料及精心設計，勢必成為區內尊貴住宅項目之新指標。項目已於二零一八年十一月中旬推出預售。

於二零一八年四月，本公司之間接非全資附屬公司榮特有限公司完成於香港薄扶林道86A-86D號全部16項物業之收購。該地盤將重新發展為豪華洋房並正進行初期地盤工程。本集團擁有該發展項目之70%股權。

於二零一八年四月十二日，本集團投得一幅位於青衣寮肚路與亨美街交界(青衣市地段第192號)之用地，總代價為867,300,000港元。本集團擬將該用地發展為「The Met.」系列精品住宅，延續品牌輝煌成績，進一步加強品牌地位。地盤佔地約為14,400平方呎，可建住宅及商業總樓面面積約為90,000平方呎，除可作商住發展外，其亦將設置公共交通總站(小巴士)。

旺角彌敦道575-575A號地盤之建築工程已竣工，並於二零一八年二月獲批入伙紙。該發展項目為「Ladder」品牌旗下之19層銀座式商廈。

於二零一八年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度	本集團應佔權益
大埔公路—大圍段 (沙田市地段第587號)	71,000	148,000	住宅	二零一九年	100%
油塘崇山街8號及四山街15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	50%
白石耀沙路 (沙田市地段第601號)	253,000	388,000	住宅	二零二零年	40%
薄扶林道86A-86D號	28,500	28,500	住宅	二零二一年	70%
寮肚路及亨美街交界 (青衣市地段第192號)	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年	100%

本集團一直物色不同機遇，包括透過公開投標、收購舊樓及轉換土地用途等，務求增加土地儲備。本集團亦將繼續尋求與第三方合作的機會，以取得協同效益，控制成本及增加收入。

物業投資

於二零一八年九月三十日，本集團之投資物業組合包括香港之商用及工業用單位，賬面總值約為782,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,517,300,000港元)。

於本報告期內，本集團之總租金收入約為6,200,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約12,100,000港元)。總租金收入減少乃主要歸因於數項物業在本報告期內出售。

於二零一八年四月二十五日，本集團完成出售四間當時為本公司間接全資擁有之附屬公司(「目標公司」)之全部已發行股本及其所結欠之全部股東貸款予一間為Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)間接全資擁有之附屬公司，總代價為350,000,000港元。目標公司分別為位於旺角、銅鑼灣、筲箕灣及大埔之四項投資物業之註冊擁有人。有關交易詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函。

* 僅供識別

於二零一八年七月三十一日，本集團完成出售安興投資有限公司(「安興」)之全部已發行股本及轉讓安興股東貸款，代價為83,800,000港元。安興為九龍彌敦道732號寬成樓地下(包括閣樓)之投資物業之註冊擁有人。

於二零一八年八月十日，本集團出售利樂投資有限公司(「利樂」)之全部已發行股本及轉讓利樂股東貸款，代價為32,000,000港元。利樂為九龍馬頭圍道111號地下之投資物業之註冊擁有人。

於二零一八年八月二十三日，本集團完成出售卓豐控股有限公司之全部已發行股本及轉讓股東貸款，該公司主要持有新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及停車位，代價為324,500,000港元。

茲提述本公司日期為二零一六年三月三十日之招股章程，當中載述於二零一六年三月二十一日，本集團之母公司Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)* (「宏安集團」)及其附屬公司(本集團除外)擁有合共48項住宅投資物業(「除外物業」)，於二零一六年四月並未注入本集團作為本公司分拆上市之一部分。本公司已獲宏安集團告知，該48項除外物業中之31項已於本公佈日期前出售。

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為7,039,400,000港元(二零一八年三月三十一日：約6,746,700,000港元)，流動比率則約為1.61倍(二零一八年三月三十一日：約2.09倍)。於二零一八年九月三十日，本集團持有之現金及現金等同項目約為1,659,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,558,800,000港元)。

本集團於二零一八年九月三十日之總銀行借貸約為3,906,500,000港元(二零一八年三月三十一日：約3,224,000,000港元)，負債比率約為49.8%(二零一八年三月三十一日：約41.0%)，此乃經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行借貸總額及母公司擁有人應佔權益計算。於二零一八年九月三十日，本集團賬面值分別約為92,800,000港元、761,000,000港元、3,329,700,000港元及665,300,000港元(二零一八年三月三十一日：分別約94,400,000港元、1,497,300,000港元、1,168,300,000港元及576,500,000港元)之物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持作出售之物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

* 僅供識別

於二零一八年九月三十日，本集團之資本承擔約為431,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,564,400,000港元)。此外，本集團應佔合營企業的資本承擔約為977,300,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,118,200,000港元)。本集團就授予兩間合營企業高達2,158,800,000港元(二零一八年三月三十一日：2,158,800,000港元)之融資提供以銀行為受益人的擔保，而於二零一八年九月三十日，有關融資已動用約為1,165,500,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,033,300,000港元)。除本公佈所披露外，於報告期末，本集團概無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團順利營運及靈活應對市場機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以滿足本集團於可見將來之需求。

債務狀況及財務規劃

本集團於二零一八年九月三十日之計息債務狀況如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
須於以下時間償還之銀行貸款：		
一年內	1,576,515	780,223
兩年內	478,950	878,382
三至五年內(包括首尾兩年)	1,680,327	1,385,649
五年後	170,752	179,778
	<u>3,906,544</u>	<u>3,224,032</u>
須於以下時間償還之其他貸款：		
一年內	4,400	13,397
三至五年內(包括首尾兩年)	181,420	—
	<u>4,092,364</u>	<u>3,237,429</u>

銀行貸款的實際年利率約為4.0%(二零一八年三月三十一日：約2.8%)，而其他貸款則按固定利率6%計息。

財務政策

本集團之財務政策之一為分散融資來源。於本報告期內，內部產生之現金流量及計息銀行及其他借貸均是為業務提供資金之一般資金來源。本集團定期審閱其主要融資狀況，以確保其擁有充足財務資源以履行其所有財務責任。

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。本集團所有銀行借貸均以港元計值。由於本集團收入則大多數以港元計值，符合本集團營運開支之貨幣需要。因此，本集團於本報告期間內並無參與任何對沖活動。

所持重大投資、重大收購和出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除上文所披露者外，於回顧期內，本集團並無任何其他所持重大投資、重大收購和出售附屬公司，以及重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團於香港共有120名(二零一八年三月三十一日：101名)僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除薪金外，本集團亦根據個人表現及其業務表現提供酌情花紅，加上醫療保險保障及多種休假權利。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就香港合資格僱員向強制性公積金作出供款。

前景

中美貿易戰持續、按揭利率上升以及股市波動均影響香港物業市場。一手及二手物業的銷量於二零一八年下半年均見回落。

本集團預期住房價格將會下調，惟此屬短暫情況，乃因首置人士及用家的需求仍然支持物業市場。儘管未來利率預期呈上升趨勢，然而，由於失業率低及真正用家主導市場，對住房需求及出售抵押樓房數字預計不會構成重大影響。

本集團將對香港物業市場抱持審慎樂觀態度。本集團將繼續監察市場變化並調整投資策略，從而緊握發展機遇，致力為股東創造穩健回報。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

董事會認為，於截至二零一八年九月三十日止六個月整段期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

本集團致力保持高水平之企業管治，十分重視透明度、問責、誠信及獨立性，並提高本公司之競爭力及營運效率，以確保其可持續發展及為本公司股東產生更大回報。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於整段回顧期間以及直至本公佈日期一直遵守標準守則所載之規定標準，及據本公司所知，董事於回顧期間並無出現違規事件。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會，並已制定書面職權範圍，藉以審閱及監督（其中包括）本集團之財務申報程序、內部監控、風險管理及其他企業管治事宜。審核委員會連同管理層已審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。李永森先生已獲委任為審核委員會之主席。

刊登中期業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈可於披露易網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.woproperties.com) 內閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零一八年中中期報告將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

承董事會命
WANG ON PROPERTIES LIMITED
宏安地產有限公司
主席
陳振康

香港，二零一八年十一月二十日

於本公佈日期，董事會成員包括兩名執行董事黃耀雄先生及鄧灝康先生；一名非執行董事陳振康先生；以及三名獨立非執行董事李永森先生、宋梓華先生及梁家棟博士測量師。